

# IRM เผยกฎหมายเปิดทางให้จัดประชุมวิสามัญเพื่อ เลือกตั้งกรรมการใหม่



เตือนกรรมการคอนโดฯ หากทำงานไม่เวิร์คเจ้าของร่วมมีสิทธิ์ร่วมตัวปลด IRM เผยกฎหมายเปิดทางให้จัดประชุมวิสามัญเพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์(IRM) ชี้หากพบว่ากรรมการอาคารชุดทำงานไม่มีประสิทธิภาพเจ้าของร่วมหรือลูกบ้านมีสิทธิ์ร่วมตัวกันเพื่อถอดถอนออกจากตำแหน่ง เผยหลักการจัดประชุมวิสามัญเพื่อปลดกรรมการ ต้องเป็นไปตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนด

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่าปัจจุบันปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดยังเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างเจ้าของร่วม(ลูกบ้าน)ด้วยกันเอง ซึ่งเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลจะต้องเข้ามาแก้ไขปัญหาดังกล่าว ส่วนปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างเจ้าของร่วม(ลูกบ้าน) กับคณะกรรมการอาคารชุดถือว่าเป็นปัญหาใหญ่ เช่น กรรมการไม่ทำงานหรือทำงานไม่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งกรรมการเข้าข้างฝ่ายผู้ประกอบการที่ไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลางสำหรับห้องที่ยังขายไม่ได้ฯลฯ เมื่อเจ้าของร่วม(ลูกบ้าน) ไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือถูกเอารัดเอาเปรียบก็มักจะรวมตัวกันประท้วงหรือเจรจา ซึ่งมีทั้งสามารถตกลงกันได้และเป็นปัญหาความขัดแย้งระหว่างกรรมการและผู้อยู่อาศัยบางโครงการที่ไม่สามารถตกลงและแก้ปัญหากันได้ มักได้รับผลกระทบต่อการอยู่อาศัย เช่น การไม่ให้ความร่วมมือระหว่างทั้ง 2 ฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการไม่จ่ายค่าส่วนกลางเพราะไม่พอใจกรรมการ หรือเจ้าของร่วมไม่ได้รับความสะดวกสบายด้านต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับผู้ที่อยู่ในอาคารชุดและกำลังมีปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการคอนโดฯ สามารถรวมกันตัวเพื่อถอดถอนกรรมการได้ โดยผ่านกระบวนการจัดประชุมวิสามัญโดยหลักการจัดประชุมวิสามัญเพื่อปลดกรรมการนั้นผู้ที่สามารถดำเนินการได้คือ ผู้จัดการนิติบุคคล คณะกรรมการอาคารชุดและเจ้าของร่วม (ลูกบ้าน) โดยลูกบ้านจะต้องรวมตัวกัน 25% ทำหนังสือขอให้คณะกรรมการดำเนินการจัดประชุม หากคณะกรรมการไม่จัดประชุมให้ภายใน 30 วัน ลูกบ้านสามารถจัดประชุมเองได้

ทั้งนี้ ปัญหาความขัดแย้งระหว่างกรรมการกับเจ้าของร่วมที่เกิดขึ้นนั้น ในบางกรณีเจ้าของร่วมหรือลูกบ้านจัดประชุมขึ้นเองโดยไม่ได้ผ่านกระบวนการร้องขอให้คณะกรรมการจัดประชุมเมื่อนำผลการประชุมไปยื่นที่สำนักงานที่ดินเจ้าหน้าที่จะต้องขอตุ้กระบวนการจัดประชุมหากเป็นการจัดประชุมเองโดยไม่ทำการร้องขอให้กรรมการจัดให้ แม้จะอ้าง

ว่าเจ้าของร่วม (ลูกบ้าน) ส่วนใหญ่เห็นด้วยและฝ่ายคัดค้านมีน้อยกว่าก็ตาม เจ้าหน้าที่จะไม่รับผิดชอบเนื่องจากเป็นกระบวนการประชุมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และทำให้ผิดต่าง ๆ จากการประชุมนั้นไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย อาคารชุด อย่างไรก็ตาม หากสำนักงานที่ดินรับผิดชอบการประชุม กลุ่มที่ไม่เห็นด้วยจะต้องทำการคัดค้านและจะต้องมีการตรวจสอบข้อเท็จจริง หากพบว่ากระบวนการไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าหน้าที่จะต้องให้กลับไปดำเนินการจัดประชุมใหม่ให้ถูกต้อง เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะเจ้าของร่วม(ลูกบ้าน)ไม่เข้าใจเรื่องกฎหมาย ทำให้เสียเวลาและงบประมาณในการจัดประชุม ดังนั้น ก่อนดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจัดประชุมวิสามัญ จะต้องศึกษาและเรียนรู้ข้อกฎหมาย หรือหาที่ปรึกษาด้านกฎหมายเป็นแนวร่วมในการจัดประชุม

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่ และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ [www.irm.co.th](http://www.irm.co.th)

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญา โทร. 081-438-7353 Email: [prboomcompany@gmail.com](mailto:prboomcompany@gmail.com)